

招商证券股份有限公司
关于广宇集团股份有限公司
2015年公开发行公司债券（面向合
格投资者）
之
房地产业务专项核查报告

CMS  **招商证券**

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 楼

招商证券股份有限公司关于广宇集团股份有限公司 2015年公开发行公司债券（面向合格投资者）之房地产业务专项核查 报告

招商证券股份有限公司（以下简称“主承销商”）受广宇集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“广宇集团”）委托，担任广宇集团2015年公开发行公司债券（面向合格投资者）（以下简称“本次发行”）主承销商，为发行人本次发行提供承销服务。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日发布，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的核查要求，并依据国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17号文”）的规定，主承销商对发行人（含纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司，下同）报告期内（即2012年度、2013年度、2014年度、2015年1-3月）的房地产开发项目在开发过程中是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并出具本专项核查报告。其具体内容如下：

一、核查依据

1、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号文）

该文件第（八）条规定：“国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为”、“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

该文件第（九）条规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任”。

2、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号文）

该文件第五条规定：“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资”。

3、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》

中国证监会于2015年1月16日发布了《监管政策》，该文件明确要求“加强信息披露”、“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相

应整改措施和整改效果。上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人或者其他信息披露义务人(包括上市公司重大资产重组或发行股份购买资产的交易对方)应当在信息披露文件中作出公开承诺,相关房地产企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给上市公司和投资者造成损失的,将承担赔偿责任”。

该文件规定“加强中介机构把关职责”、“主承销商或独立财务顾问、律师应当出具专项核查意见。在专项核查意见中明确说明是否已查询国土资源部门网站,相关房地产企业是否存在违法违规行为,是否存在被行政处罚或正在被(立案)调查的情况”。

二、核查方法及手段

针对本次专项核查事项,主承销商通过如下核查方法及核查手段进行核查:

(一) 明确核查范围

主承销商根据《监管政策》的要求,将本次专项核查的核查范围明确为发行人报告期内在建、拟建及已完工的房地产开发项目。

(二) 主承销商对发行人报告期内纳入核查范围内所有项目是否涉及闲置土地情形、是否涉及炒地行为采取的核查方法

包括但不限于:

- 1、查阅报告期内发行人的财务报表、审计报告等财务文件;
- 2、查阅报告期内列入核查范围房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地出让公告、中标通知书、土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料;
- 3、查阅报告期内列入核查范围房地产开发项目的立项批文、环评批复/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照;
- 4、查阅报告期内列入核查范围房地产开发项目的土地出让金收据、发票及

契税发票等土地出让金支付凭证；

5、查阅报告期内发行人的对外投资、合作项目合同/协议等法律文件；

6、核查报告期内列入核查范围房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，核查房地产开发项目的《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期与实际动工开发日期是否已经超过一年；对于超过出让合同约定开工日期的，核查是否已根据相关规定签订补充合同延长开工期限；

7、根据发行人近三年的年度报告并结合发行人实际情况，分区域核查发行人及其下属公司报告期内的项目运作情况，核实项目所在地的国土资源管理部门出具的报告期内发行人及其下属公司不存在违法违规行为或未受到行政处罚的证明文件；

8、现场走访发行人及其下属公司的部分房地产开发项目，实地核查并访谈相关项目的负责人，听取相关人员的介绍及说明，取得发行人出具的房地产业务相关的声明和承诺；

9、浏览相关国土资源部门网站，具体包括中华人民共和国国土资源部网站、报告期内列入核查范围房地产开发项目所在市、县、区的地方国土资源部门网站及其所在省份的省级国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地或非法转让土地等行政处罚信息。查询过的相关网站情况如下：

表 1：已浏览的国土资源部门网站信息

序号	国土部门名称	网址信息
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/
2	浙江省国土资源厅	http://www.zjdlr.gov.cn/index.html
3	杭州市国土资源局	http://www.hzgtj.gov.cn:81/jpm/static/index.html
4	杭州市国土资源局下城分局	http://xc.hzgtj.gov.cn/index.php
5	杭州市国土资源局拱墅分局	http://gs.hzgtj.gov.cn/index.php
6	杭州市国土资源局余杭分局	http://www.yhland.gov.cn/
7	杭州市国土资源局江干分局	http://jg.hzgtj.gov.cn/index.php
8	安徽省国土资源厅	http://www.ahggt.gov.cn/
9	黄山市国土资源局	http://new.hsland.gov.cn/Home/HomePage.aspx

10	广东省国土资源厅	http://www.gdlr.gov.cn/
11	肇庆市国土资源局	http://www.zqgtzy.gov.cn/
12	舟山市国土资源局	http://www.zsblr.gov.cn/

(三)主承销商对发行人报告期内纳入核查范围内所有项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为采取的核查方法

包括但不限于：

1、查阅报告期内发行人的财务报表和审计报告，核查报告期内预售商品住房的收入情况；

2、查阅发行人报告期内列入核查范围房地产开发项目取得的《商品房预售许可证》；

3、查阅发行人报告期内列入核查范围房地产开发项目取得的商品住房价目表、房价备案表；

4、查阅发行人报告期内列入核查范围房地产开发项目取得的商品住房预售合同/销售合同及销售发票，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形；

5、现场走访发行人及其下属公司的部分房地产开发项目，实地核查并访谈相关项目的负责人，听取相关人员的介绍及说明，取得发行人出具的房地产业务相关的声明和承诺；

6、根据发行人近三年的年度报告并结合发行人实际情况，分区域核查发行人及其下属公司报告期内的项目销售情况，核实项目所在地的房产管理部门出具的报告期内发行人及其下属公司不存在违反房产管理法规及未受到行政处罚或被（立案）调查的证明。

三、核查的项目范围

经核查，发行人报告期内在建、拟建及已完工的房地产项目共计 8 个，其中，在建项目 6 个，拟建项目 0 个，已完工项目 2 个。具体项目如下表所示：

表 2：发行人报告期内在建拟建及已完工项目信息

序号	项目名称	项目区域	开发主体	开发状态
1	上东名筑	杭州	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	已完工
2	东承府	杭州	浙江上东房地产开发有限公司	已完工
3	鼎悦府	杭州	浙江广宇新城房地产开发有限公司	在建
4	江南新城	黄山	黄山广宇房地产开发有限公司	在建
5	星湖名郡	肇庆	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	在建
6	武林外滩	杭州	杭州天城房地产开发有限公司	在建
7	锦绣桃源	杭州	浙江鼎源房地产开发有限公司	在建
8	锦澜公寓	舟山	舟山鼎宇房地产开发有限公司	在建

四、核查结果与意见

（一）关于是否涉及闲置土地

1、相关规定

国务院于 2008 年 1 月 3 日颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“国发（2008）3 号文”）第（六）条“严格执行闲置土地处置政策”规定：“土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。”。

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正，以下简称“《房地产管理法》”）第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外”。

2012年6月1日，国土资源部修订了《闲置土地处置办法》（2012年7月1日起施行，以下简称“现行《闲置办法》”），该办法第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地”。

现行《闲置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人”。

现行《闲置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理”。

现行《闲置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置

的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置”。

《监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”。

2、核查结果

经主承销商核查：

（1）报告期内，发行人在房地产开发过程中的拟建开发项目不存在超过有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的情形；

（2）报告期内，发行人在房地产开发过程中的在建开发项目不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形；

（3）发行人报告期内未曾就其房地产开发项目收到有关国土部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；

(4) 经查询国土资源部门网站，发行人报告期内未曾受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，主承销商认为，发行人报告期内房地产开发项目不存在闲置土地的情形，不存在因闲置土地被行政处罚或正在接受调查的情况，符合《监管政策》、国发（2008）3号文、《房地产管理法》、现行《闲置办法》、国发（2010）10号文及国办发（2013）17号文的有关规定。

（二）关于是否涉及炒地行为

1、相关规定

国发[2010]10号文规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”、“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。国务院办公厅于2011年1月26日发布的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（以下简称“国办发[2011]1号文”）规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目”。主承销商根据对前述规定的理解，认为炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照合同规定开工建设，且违反国家关于土地使用权转让的相关法律规定非法对外转让土地使用权的行为。

2、核查结果

经主承销商核查：

(1) 发行人报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目非法对外转出的行为。

(2) 经查询国土资源部门网站，发行人报告期内未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，主承销商认为，发行人报告期内房地产开发项目不存在炒地行为，符合国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文的有关规定。

(三) 关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1、相关规定

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53号，以下简称“建房[2010]53号文”)第一条规定：“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4号，以下简称“国办发[2010]4号文”)第七条规定：“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售”。

国发[2010]10号文第九条规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售”。

国办发[2013]17号文第五条规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

2、核查结果

经主承销商核查：

(1) 发行人及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均在取得预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及

每套房屋价格，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

(2) 发行人及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

(3) 发行人及下属公司报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚；截至本专项核查报告出具日，发行人及下属公司未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，主承销商认为，发行人报告期内列入核查范围的商品住房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，符合建房[2010]53号文、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文以及国办发[2013]17号文的有关规定。

五、结论意见

综上所述，通过查阅国土资源部门网站等核查方法及手段，主承销商认为，发行人报告期内列入核查范围的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为；发行人报告期内未受到国土资源部门作出的行政处罚、未就其房地产开发项目收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》，发行人不存在正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

招商证券股份有限公司

2015年6月12日